



[Handwritten signature]

Proposta de Deliberação

N.º 166 / 2024

Serviço: DMOTDU/ DOTPU/ DOT

Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos

Registo N.º INT-CMO/2024/4177

Descrição da Ação:

Código do PDE:

Classificação da Despesa: _____
Responsável Económica Projeto Ano/N.º

I – Introdução

O município de Oeiras, desde 2015, tem vindo a proceder à delimitação de um conjunto de áreas de reabilitação urbana, de modo a ficarem estabelecidos os instrumentos jurídicos, financeiros e urbanísticos, que visam a promoção, a reabilitação, a regeneração e a revitalização dessas áreas.

Neste contexto, foi elaborada a informação técnica n.º INT-CMO/2024/3879, que enquadrava a necessidade de submeter à Assembleia Municipal, sobre proposta da Câmara, a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos (ARU-PA), nos termos expressos no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, na sua atual redação.

A delimitação da ARU-PA visa criar condições, e apontar a estratégia e objetivos, que permitam a esta área prosperar e modernizar-se, ser reabilitada, regenerada e revitalizada, numa perspetiva de sustentabilidade e circularidade, designadamente, através da captação de investimento, atração de recursos humanos qualificados, fixação de população jovem e de famílias, dinamização das atividades económicas e culturais.

II – Análise

A primeira delimitação da ARU de Paço de Arcos foi publicada através do Aviso n.º 4427/2016, na 2.º série do DR, n.º 63, de 31 de março, no seguimento da respetiva aprovação da Assembleia Municipal de Oeiras, e em simultâneo com as ARU de Algés e Cruz Quebrada/ Dafundo, Carnaxide, Caxias/ Laveiras, Oeiras, e Porto Salvo. Em 2019, foi aprovada a nova delimitação dessas ARU, pela Assembleia Municipal, através da Deliberação n.º 53/2019, sob proposta da Câmara (PD n.º 146/ 2019), juntamente com as ARU de Algés e Cruz Quebrada/ Dafundo, Carnaxide, Oeiras, Caxias de Paço de Arcos. A nova delimitação foi publicada na 2ª série do DR n.º 89, a 09/05/2019, através do Aviso n.º 8045/2019.

O facto de não ter sido desenvolvida a respetiva operação de reabilitação urbana - muito por conta das circunstâncias criadas pela pandemia por COVID 19 iniciada no princípio de 2020, e pela alteração do PDMO por adaptação ao novo RJIGT (2022) - resultou na caducidade da ARU-PA, pelo que, interessa agora apresentar uma nova proposta de delimitação da ARU-PA, dadas as atuais condições de oportunidade, dinâmicas socioeconómicas, urbanísticas e políticas, que pendem sobre território, sendo de sublinhar a publicação recente do PDMO (2022), e o Plano Municipal de Habitação de Oeiras 20/30. Refira-se que a delimitação da ARU subentende o estabelecimento de benefícios fiscais associados aos impostos municipais no que toca à reabilitação urbana, nos termos do art.º 14.º do RJRU na sua redação atual, bem como os benefícios fiscais do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL n.º 215/1989, de 1/9 também na sua redação atual, e ainda, quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

A delimitação da ARU-PA resultou da aplicação de um conjunto de critérios e das condições de oportunidade atuais e possibilidades futuras para este território. O primeiro critério corresponde à barreira natural a sul - Rio Tejo - e as disfunções urbanas que atingem a zona baixa de Paço de Arcos e que a limitam em diversas dimensões, designadamente, constituindo-se como barreiras físicas pesadas: a linha de comboio; e a Avenida Marginal (EN 6). Tratam-se de infraestruturas que merecem reflexão, dado o impacto que têm no território. O segundo critério relaciona-se com estruturação urbana, ou seja, a mancha de crescimento do aglomerado de Paço de Arcos que se iniciou no Núcleo de Formação Histórica, e que evoluiu para poente dando origem a bairros dos anos 60 e 70, nomeadamente o Bairro J. Pimenta. Estes bairros denotam algumas fragilidades ao nível da sua conservação, qualificação do espaço público, défice de estacionamento, e alguns problemas de cariz social. O terceiro critério prende-se com as áreas expectantes e oportunidade

de transformação urbana que confinam com o tecido urbano consolidado. Tratam-se de duas áreas que acolhem construções obsoletas, ou equipamentos militares desativados e desaproveitados, que tem potencial para serem objeto de reabilitação e de regeneração urbana, e para contribuírem para a colmatação de algumas necessidades da zona, e para o desenvolvimento turístico, detendo potencial para se tornarem novas centralidades, indo assim ao encontro da visão estratégica do PDM de Oeiras para a frente Ribeirinha. O quarto critério incide sobre a coesão territorial - objetivo primordial no desenvolvimento do território - e como tal, torna-se necessário refletir sobre este território tendo em vista criar condições que promovam e atraiam o emprego, promovam a habitação – designadamente a atração de jovens para os centros históricos - a educação, a cultura, a saúde, a segurança, a igualdade, as atividades de lazer dos cidadãos, e o desenvolvimento socioeconómico nesta área. O quinto critério de delimitação visa identificar o potencial de desenvolvimento do território - captação de investimento – designadamente, aproveitando as condições paisagísticas, ambientais e patrimoniais excecionais, que devem ser preservadas, potenciadas e dinamizadas, de modo a promover a identidade local, o turismo, o lazer, e atividades ligadas ao mar que beneficiem: a qualidade de vida da população; a geração de emprego; as atividades náuticas, a atração de população e de quadros especializados; e o desenvolvimento científico e tecnológico;

A ARU de Paço de Arcos tem uma área de cerca de 98,22 ha e confronta a norte com a Linha de Comboio (Lisboa/Cascais), zona do Moinha das Antas e Parque dos Poetas, a sul com o Estuário do Tejo, a nascente com o Estuário do Tejo e com a EN 6 (Av. Marginal), e a poente com o conjunto habitacional da Rua Gonçalo Mendes da Maia em Oeiras. A delimitação da ARU de Paço de Arcos agora apresentada é mais alargada relativamente à aprovada anteriormente, tendo sido acrescidas três áreas que confrontam diretamente com a anterior delimitação, cujas características se enquadravam nos pressupostos da reabilitação e da regeneração urbana estabelecida no quadro do RJRU na sua atual redação.

A ARU-PA foi subdividida em 8 Unidades Territoriais (UT) com características distintas. Estas UT podem vir a ser desenvolvidas individualmente no âmbito da futura Operação de Reabilitação Urbana, numa perspetiva integrada do seu conjunto

Dado o contínuo envelhecimento do tecido urbano, e as constantes e rápidas mudanças tecnológicas, económicas, sociais e ambientais, que têm um significativo impacto na vida da

população e no território, as zonas mais antigas e degradadas com população mais desfavorecida são menos resilientes, pelo que necessitam de uma atenção e dedicação constante e atenta. Urge requalificar o espaço público, o edificado, as infraestruturas e os equipamentos, bem como, promover e incentivar a reabilitação por parte dos privados, atrair jovens moradores, potenciar as atividades socioeconómicas e culturais, e promover a identidade territorial. Neste quadro, e sem prejuízo de fase subsequente - desenvolvimento da ORU-PA - serem elaborados estudos mais aprofundados que podem levar a alguns ajustamentos da estratégia e respetivos objetivos - foram identificados 4 eixos estratégicos (Objetivos Gerais) para a ARU-PA: (i) Naturalizar o Território; (ii) Aproximar o Território; (iii) Reabilitar e Regenerar o Território; (iv) Potenciar o Território.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

A delimitação da ARU de Paço de Arcos tem enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - DL n.º 307/2009, de 23/10 com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14/08, e pela Lei n.º 56/2023, de 6/10 - na sua redação atual, sendo a sua aprovação da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, de acordo com o ponto 1 referido artigo.

Nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, a proposta de delimitação da ARU-PA e o estabelecimento dos respetivos objetivos estratégicos é fundamentada através da apresentação dos seguintes elementos:

- a) Memória Descritiva e Justificativa;
- b) Planta com a delimitação da ARU proposta;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Conforme preceitua o n.º 3 do art.º 13.º do RJRU, após aprovação da ARU-PA pela Assembleia Municipal, deve ser promovida a publicação do aviso da delimitação da referida ARU, na 2.º série do DR, e feita a respetiva divulgação na página eletrónica do Município, e simultaneamente à publicação do Aviso deve ser enviado por meio eletrónico, a aprovação da delimitação da ARU-PA ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, conforme expresso no n.º 5 do mesmo artigo do RJRU.

IV – Proposta

A delimitação da ARU de Paço de Arcos encontra-se alinhada com a estratégia municipal de reabilitação e de regeneração urbana, e visa criar as condições de oportunidade que permitem tornar este território mais resiliente, atrativo e competitivo, tendo em conta a sua identidade e potencialidade, designadamente, promovendo as atividades ligadas ao mar, ao turismo, às atividades económicas e à promoção de habitação.

Face ao exposto, proponho que a Câmara delibere aprovar:

- a) O envio à Assembleia Municipal para aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos, composta pela memória descritiva e respetivos anexos, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual.
- b) Após a aprovação da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos, promover a publicação do aviso da delimitação da ARU de Paço de Arcos, na 2.º série do Diário da República e divulgar na página eletrónica do Município, conforme expresso no n.º 3 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, na sua redação atual.
- c) Simultaneamente à publicação do Aviso no Diário da República, remeter por meio eletrónico, o ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paço de Arcos, ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP, com enquadramento no n.º 5 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual.

V – Anexos

Anexo 01 - Inf_INT-CMO2024/3879 -DOT

Anexo 02 – Memória Descritiva da Delimitação da ARU-PA e respetivos anexos

O Presidente,



Isaltino Morais

Oeiras, 29 de fevereiro de 2024

Francisco Rocha Gonçalves

O Vice Presidente

